AG 2014 de la FNAPRT (Paris le 11 janvier)
Une première année riche et encourageante

L'assemblée générale de la Fédération Nationale des Associations de Propriétaires de Résidences de Tourisme (FNAPRT), la première depuis la création de la Fédération en janvier 2013, s'est tenue le samedi 11 janvier dans les locaux de la MAS, 10 rue des Terres au Curé à Paris (13e). A 10h15, le président Georges GUERIN ouvrait la séance en présence d'une soixantaine de personnes représentant une trentaine d'associations.

Membres présents : *Luc Steelandt (Les Bastides de Lascaux-Montignac) ; Nathalie Renaudin (Domaine de Bourgeac-Le Paradou) ; Roland Dusserre (Pic de l'Ours-Font-Romeu) ; Patrice Noël et Paul Sessego (Orée des Cimes-Les Angles) ; Pierre-Yves Le Boëdec (Chalets du Galibier-Valloire) ; Jacques Bachellier (La Fontaine du Roi-St-Jean d'Arves) ; Georges Rudyk (Port Marine-Sainte-Maxime) ; Jean-Marie Heinis et Fabienne Kase, M. Oberlé (Cap Green Fréhel) ; Denis Delhommais et Gérard Métais (Les Hameaux-Beynat) ; Michel Magot et M. Pomel (Cristal d'Argentière) ; M. Levrard, Joëlle Blainville et Michel Coulon (Gestal Talmont-St-Hilaire) ; Yves Berthon et Éric Cosset (Domaine des Cazelles-Cajarc) ; Jean-Michel Renouvel et M. Lallier (La Beaufortaine-Les Saisies) ; Martine Cornet et Christine Lorenzini (Hameau du Lac-Marciac) ; Alain Delanne (Les Hauts de la Houle-Cancale) ; Frédéric Carniel (Jardins Renaissance-Azay-le-Rideau) ; Jean-François Deschamps et Michel Fargier (Villages cancalais) ; Guy Bernard (Les Villages du Lac-Aureilhan) ; Ingo Francke (Village Gaulois-St-François-Longchamp) ; Patrick Turpin, Georges Guérin et Jean-Pierre Collet (Village des Lapons, Les Saisies) ; Pierre Buhet et Jean-Claude Virfeu (ACCB La Rosière) ; Thien An Hoang et Diane Nguyen (Village Vignec-Saint-Lary).*
Membres présents en instance de régularisation : *Jean-Raymond Michelet, Rick Floore et D. Chabaud (Le Belvédère Luchon).*
Auditeurs libres : *MM. Grosset, Boumandil et Honvault (LGDCS), Sylvia Pozzo di Borgo (Les Chalets du Sancy) ; Claude Michel (ASDEVILM) ; Didier Melet (Jardins de l'Amirauté-Les Sables d'Olonne) ; Liliane Ricco et Geoffroy Defrenne (Écrin des Sybelles-La Toussuire) ; M. Quenet (Tikal,-Val Thorens) ; Mme David (Vallée-Ax-les-Thermes) ; Mme Salles (Victoria Garden- Pau ; M. Devaux (Ker Goh Lenn) ; Gérard Villerey (conseiller du président).*
Invités : *Maîtres Jacques Gobert et trois de ses associés, Céline Pion, Nicolas Fouilleul, Christophe Jervolino ; Tatiana Kalouguine (journaliste)*

Rapport Moral du président

Mesdames, messieurs, chers amis,

Je tiens à vous remercier d'avoir répondu aussi nombreux à cette convocation de notre première assemblée générale. Je débuterai, en ce tout début d'année, en vous adressant mes vœux les meilleurs pour vous et vos proches et mes souhaits de voir s'améliorer la situation de toutes les associations regroupées au sein de notre fédération.

Après un an d'existence – la FNAPRT a vu le jour le 12 janvier 2013, ceux qui étaient présents à l'AG constitutive se le rappellent – nous regroupons 31 associations à jour de leur cotisation pour le plus grand bonheur de notre trésorier Jean-Pierre Collet. Si nous sommes un peu plus nombreux aujourd'hui, c'est que nous avons accepté que les associations qui ont frappé à notre porte aux mois de décembre et début janvier assistent à cette assemblée générale en qualité d'auditeurs libres pour mieux se rendre compte de nos actions et de notre bilan.

Jean-Pierre vous présentera tout à l'heure le bilan financier et les prévisions budgétaires pour les deux années à venir. Je vous rappelle que lors de notre AG constitutive nous avions décidé que le montant de la cotisation annuelle serait fixé collégialement par les associations membres de la fédération. Il vous faudra donc passer à l'acte une fois que vous aurez en mains les données chiffrées délivrées par notre trésorier ainsi que ses préconisations.

En attendant, je me dois de revenir sur nos actions de l'année écoulée. Comme je vous l'avais signalé en janvier dernier, j'avais sollicité au titre de mon association du Village des Lapons aux Saisies, un rendez-vous avec la ministre de l'Artisanat, du Commerce et du Tourisme, Sylvia Pinel. J'ai reçu un avis favorable en février pour un entretien avec sa conseillère technique Mme Dermenonville. J'ai aussitôt confirmé cette rencontre mais au titre de la FNAPRT.

Nous avons donc été reçus Thien An Hoang, Patrick Turpin et moi-même, assistés de Me Gobert, par Virginie Rozière, directrice de cabinet adjointe, le 21 mars. Nous avons pu présenter notre fédération, ses objectifs et nos revendications portant notamment sur les difficultés rencontrées avec bon nombre de gestionnaires, les baux commerciaux et les indemnités d'éviction. Il s'est agi en réalité d'une prise de contact intéressante avec une interlocutrice qui découvrait les problèmes que nous lui posions. L'essentiel était donc de se positionner en interlocuteur représentant les propriétaires

de résidences de tourisme face au SNRT tout puissant dont on sait maintenant qu'il a depuis longtemps ses entrées au ministère.

Mme Rozière, à qui Thien An a remis un document résumant la situation, a ensuite passé le relais à Mme Dermenonville que nous avons eu le plus grand mal à relancer. Thien An a finalement obtenu avec elle un rendez-vous téléphonique fin octobre et nous avons pu éviter de justesse une mesure dictée par le SNRT qui visait à ramener de 70 à 50% le pourcentage de propriétaires permettant à un gestionnaire de poursuivre son activité lorsque survient un différend sur les baux commerciaux, notamment. Mme Dermenonville a repoussé deux nouveaux rendez-vous en décembre après avoir fait état de possibles solutions à nous proposer et Thien An lui a adressé un nouveau message le 7 janvier. Vous le constatez, avec le ministère, la vie n'a rien d'un long fleuve tranquille. A preuve, hier vendredi, veille de cette AG, à 19h38, nous recevions ce message de Mme Dermenonville à Thien An Hoang :

Le sujet des résidences de tourisme que nous avions évoqué ensemble a donné lieu à des échanges avec de nombreux acteurs depuis notre entretien, y compris des parlementaires, et une feuille de route se dessine pour 2014.
Après validation des orientations par Mme la Ministre, je me propose de rassembler les différentes parties prenantes afin de les leur présenter, arrêter la méthodologie et un calendrier de travail, nécessairement cohérent avec les Assises du tourisme qui se clôtureront en Avril.
Je compte bien évidemment la FNAPRT parmi ces parties prenantes.
Je vous prie de bien vouloir m'excuser pour ces RdV téléphoniques manqués, qui ne sont en aucun cas le signe d'un désintérêt pour le sujet des résidences de tourisme, désormais clairement identifié et priorisé…..

Nous avons tenu une réunion de bureau le 13 avril à Paris. Au programme bilan de la réception de Gérard Villerey par Aurélie Lollier, de l'équipe de Pierre Moscovici à Montbéliard, qui attendait la fin des actions judiciaires en cours avant une éventuelle intervention. Dossier à suivre et je sais qu'il sera bien suivi. Bilan encore de la campagne de presse entamée sous l'impulsion du vice-président, Jean-Claude Virfeu, à qui je vous demande de vous référer quand vous avez une initiative dans ce sens car nos actions dans ce domaine doivent être coordonnées pour avoir plus d'effet. Les retombées ont été immédiates avec des retours dans le Monde, le Figaro, l'Hémicycle, La Nouvelle République du centre-ouest, Le Midi Libre, la Dépêche du midi, les Dernières nouvelles d'Alsace, la Montagne, le Berry Républicain, la Charente Libre pour ne citer que les plus importants.

Les nouveaux médias nous ont parfaitement suivis et je remercie tout particulièrement Martine Denoune qui était à nos côtés dès notre création et dont le blog a fait état de notre activité durant toute cette dernière année. Merci encore à Tatiana Kalouguine de nous avoir ouvert les colonnes du Monde et de l'Hémicycle avant la création de son enquête internet Résidences de tourisme, placement toxique. Cette initiative participative que nous avons soutenue a été saluée par une récompense de la profession tout à fait méritée.

Côté télé, nous avons soutenu le reportage d'Envoyé spécial sur France 2 à travers de longs échanges téléphoniques avec le journaliste à qui nous avons donné des adresses et contacts. L'émission a eu le mérite de poser quelques problèmes sans jamais aller au fond. Sa diffusion, le 15 août, ne pouvait pas nous assurer les retombées que nous escomptions et le réalisateur n'a pas eu l'élégance de nous renvoyer l'ascenseur sous forme d'une citation après l'aide que nous lui avions apportée.

Pour revenir à cette réunion de mars, il a été suggéré de demander aux parlementaires de faire appliquer la loi qu'ils ont votée en 2009, notamment sur la publication de la comptabilité de chaque résidence que les gestionnaires refusent souvent de communiquer, d'intervenir auprès de la DGCCRF qui devait ouvrir une enquête sur les résidences de tourisme. On a appris plus tard que le projet était ajourné, voire supprimé, alors qu'il avait été mentionné dans certaines réponses à des questions écrites et orales de parlementaires au gouvernement.

Il a encore été prévu de choisir un conseil juridique. Nous avons lancé un appel d'offres et c'est finalement le cabinet de Me Jacques Gobert, que je remercie pour son implication depuis notre assemblée constitutive, qui a été retenu. Tous ceux qui ont eu recours à ses services ne peuvent que se féliciter de ses actions et de son expertise dans un domaine qui le passionne et où il excelle.
Nous avons préconisé le lancement d'un site internet ouvert par notre vice-président Patrick Turpin qui a beaucoup investi de son temps dans un secteur difficile. Nous reviendrons plus en détail sur le sujet. Le développement de notre site avec l'appui d'une gestionnaire technique professionnelle fera l'objet d'un chapitre spécial.

Grâce à Thien An Hoang, nous avons à notre disposition des dossiers de présentation de la fédération et de ses objectifs. Nous avons pu servir à nos interlocuteurs des argumentaires complets qui traduisent bien l'étendue de

nos activités et de nos interventions.

Nous avons réuni un comité directeur bureau + présidents des associations le 24 septembre à Paris. Nous avions prévu à cette occasion la diffusion d'un nouveau dossier à l'intention de la presse et des parlementaires. Nous avons suspendu cette action quand la conseillère de la ministre nous a relancés. L'idée n'est pas abandonnée pour autant et nous pourrions la remettre à l'ordre du jour si la situation n'évolue pas dans le sens que nous souhaitons. Nous sentons en effet beaucoup de lourdeur dans ce ministère du Tourisme et c'est pourquoi nous avons choisi d'étendre nos contacts en matière de lobbying politique.

A l'initiative de Denis Delhommais et suite à la liquidation de Tourisma vert, un pur produit corrézien porté en son temps par quelques personnalités locales et pas des moindres, Thien An et moi-même avons constitué une délégation complétée par Denis et Gérard Métais sur les terres des présidents Chirac et Hollande. Les 14 et 15 novembre, nous avons rencontré le secrétaire général de la préfecture de Tulle qui nous a promis de faire suivre un dossier au ministère du Tourisme et les responsables du tourisme au conseil général susceptibles d'aider nos amis de Tourisma vert s'ils doivent opter pour l'autogestion.

Nous avons été reçus par Sophie Dessus, députée, et nous l'avons sensibilisée aux problèmes de la législation qui sont les nôtres. Elle s'est proposée pour prendre contact avec ses collègues députés et sénateurs ayant posé récemment des questions écrites et orales au gouvernement. Elle a été d'autant plus intéressée que son mari est propriétaire chez Pierre et Vacances. Son attaché parlementaire de Tulle est en charge du dossier et a déjà demandé des compléments d'information.

Nous avons surtout rencontré Bernard Combes, maire de Tulle et conseiller en charge des élus auprès du Président de la République. Le 29 novembre, notre interlocuteur nous a adressé les doubles des courriers qu'il venait d'adresser aux ministres Sylvia Pinel et Bernard Cazeneuve. Il faisait état de nos souhaits de création de groupes de travail avec les ministères du Tourisme, du Budget et du Redressement productif auxquels il souhaitait s'associer. Il évoquait encore notre demande de moratoire sur les redressements fiscaux en cours dans les cas de défaillance des gestionnaires. Nous sommes donc dans l'attente des réponses qui seront faites à ces courriers officiels et nous espérons avoir bien avancé, même si les lourdeurs administratives nous paraissent de plus en plus pesantes. Nous allons continuer à nous battre pour que ces conclusions de l'entretien

avec Bernard Combes aboutissent. Denis n'hésitera pas à relancer le maire de Tulle si le besoin s'en fait sentir.

Nous développerons un peu plus tard les exemples de Vignec et de Tourisma vert qui ont marqué cette année. Nous développerons notre projet de Livre Noir et Blanc. Nous ferons le point sur l'autogestion et sur la commission des fins de baux animée par Georges Rudyk. Vous aurez également toute latitude pour poser vos questions à Me Gobert.

Pour nous projeter vers l'avenir et l'année qui vient de débuter, nous allons, si vous en êtes d'accord, au terme de cette assemblée générale, tenter de sensibiliser à nouveau la presse sur nos problèmes et les solutions que nous préconisons. Une fois que la loi aura été adoptée, en souhaitant que les décrets d'application ne tarderont pas trop, nous allons nous pencher sur les actions judiciaires de groupe qui pourraient nous permettre de gagner en efficacité quand nous devons ester en justice.

Nous aurons aussi à réfléchir sur l'opportunité d'imaginer une structure commerciale dans le cas où de nombreuses associations se retrouveraient sans gestionnaires et obligées d'opter pour l'autogestion. Nous aurons à cœur de nous développer et d'accueillir de nouvelles associations. Elles sont nombreuses dans notre cas. Encourageons les à se constituer en associations et à rejoindre nos rangs. Plus nous serons nombreux, plus nous serons écoutés et considérés. Merci de tous œuvrer dans le sens du développement de notre fédération.

Georges GUERIN.

Ce rapport moral a été voté à l'unanimité par l'assemblée

Rapport financier

Pour ce premier exercice, Jean-Pierre COLLET, trésorier de la Fédération a présenté un bilan très positif dégageant un actif de 6 134,84 €. (9 000 € de cotisations contre 1 281,54 € de frais de déplacement, 1 053,20 € de frais d'assemblée générale et 585,62 € de frais administratifs.
Pour 2014 et 2015, les budgets prévisionnels sont de 12 000 et 13 000 €, des frais d'avocat de 6 000 et 8 000 € ayant été provisionnés.
En 2014, la cotisation pour chaque association adhérente à la FNAPRT sera abaissée de 300 à 200 €. Les nouveaux venus devront cependant acquitter un droit d'entrée de 50 €

Ce rapport financier a été voté à l'unanimité moins un vote contre (M. Levrard) et une abstention (Nathalie Renaudin).

Questions juridiques à Maître GOBERT (avocat conseil de la FNAPRT)

Maître GOBERT, avocat-conseil de la Fédération, s'est déplacé à l'AG avec trois de ses avocats associés. Durant une heure, tous quatre ont répondu aux questions de l'assemblée. Morceaux choisis :

1./ Une résidence dont le quota d'appartements en résidence de tourisme est inférieure à 70% peut elle conserver son classement en Résidence de Tourisme ? Même chose si elle est gérée par deux gestionnaires différents.

- ***« La réponse est claire. Selon la loi, deux exigences s'imposent : un exploitant unique et un quota d'au moins 70% »***

2./ Le principe du fond de concours est-il une pratique légale ?
« Résitel explique que c'est légal. Le TGI de Périgueux a dit que c'était illégal. Beaucoup de choses à dire sur ces fonds de concours. On vous vend des lots de copropriété au dessus de leur véritable prix. Si on ne vous a pas averti de l'existence de ces fonds de concours il y a tromperie. »

3./ Légalité et montant de l'indemnité d'éviction.
« Elle doit être payée, sauf exception si manquement du gestionnaire à ses obligations contractuelles *(a),* ***par tout propriétaire refusant de renouveler un bail commercial. Problème, le montant de cette indemnité n'est pas quantifiée par la loi. Si désaccord entre les deux parties, le Tribunal peut trancher pour une indemnité de 2 ans de chiffre d'affaires. Mais cela peut varier de un à trois ans.***
(a)non entretien des locaux, non paiement des loyers.

4./ Un gestionnaire peut-il imposer à un propriétaire de reculer d'une ou de plusieurs années le renouvellement d'un bail ?
Non. C'est la date du terme du bail figurant dans le bail signé qui fait foi. Cependant, il est toujours possible de trouver un accord entre propriétaire et gestionnaire par le biais d'un avenant accepté par les deux parties.

5./ Un gestionnaire peut-il utiliser à son profit, l'appartement d'un propriétaire de RT en dehors de la période d'ouverture de la Résidence de Tourisme concernée.

Non. Le bail que vous avez signé avec votre gestionnaire a une affectation bien précise : une exploitation de résidence de tourisme classée consistant en la location de votre bien avec la fourniture de divers services et prestations para-hôtelières, pour des périodes de l'année bien définies.

6. Les Résidences classées ne l'étaient pas ?

C'est ce qu'ont constaté à leurs dépens, après l'annonce d'un redressement fiscal, plusieurs propriétaires du Village Vignec (Hautes Pyrénées) et d'Aureilhan (Landes), auparavant gérés par Résitel, de même que ceux du Domaine de l'Oliveraie (Drôme) géré par Vacantel.

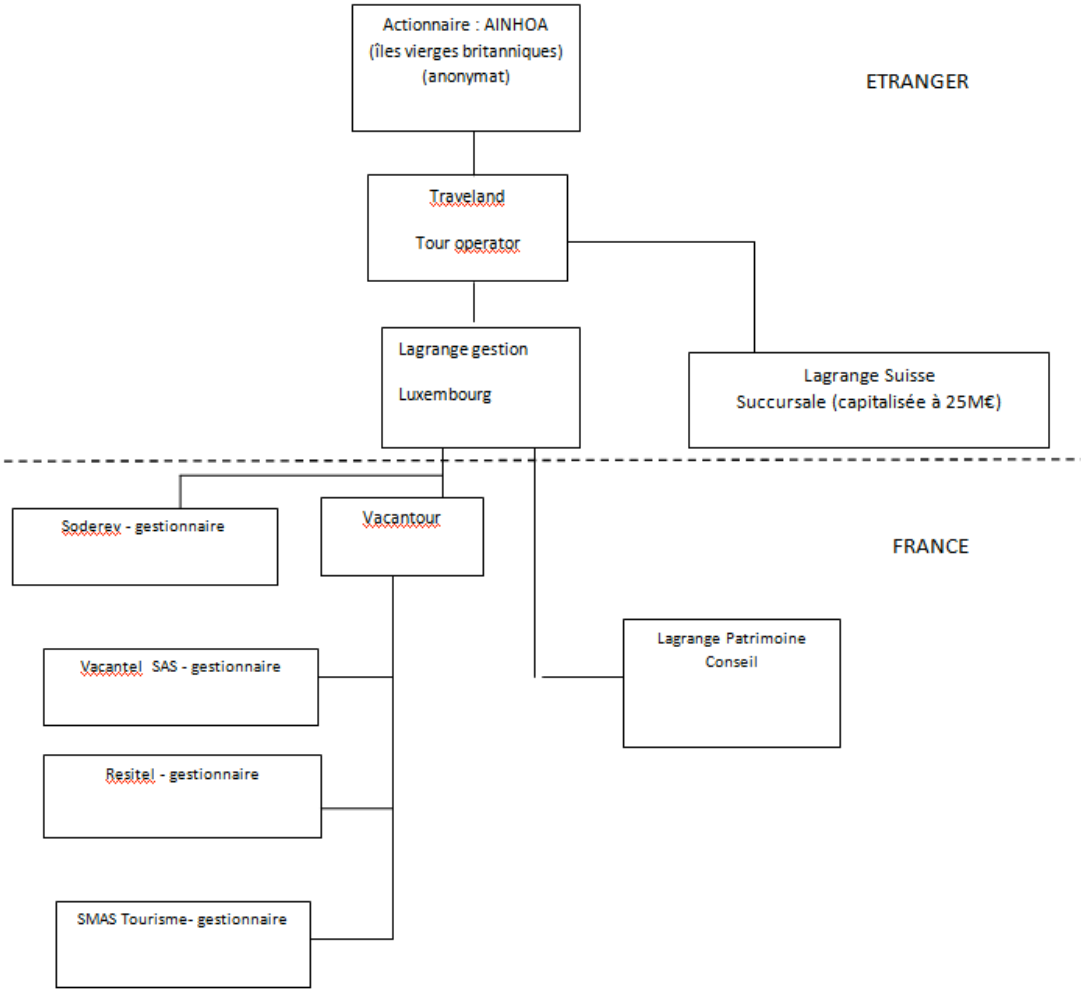
On a ainsi trompé des propriétaires en leur vendant des appartements dans des Résidences classées qui ne l'étaient pas. Un nouveau cas avéré de tromperie car les vendeurs savaient que les résidences n'étaient pas classées et ne pouvaient donc être sujettes à défiscalisation. Les notaires qui ont écrit les actes peuvent également être impliqués mais si procédure il y a, elle sera très lourde. Agir en responsabilité sur les notaires, gestionnaires, etc. risque d'être très long et très coûteux. De surcroît, il n'y a pas de jurisprudence à ce jour sur ce point.

Point sur Résitel et Tourisma Vert

RESITEL. Placé en sauvegarde, Résitel a vu son plan de continuation validé par le Tribunal de commerce de Tarbes le 16 décembre 2013. Une décision qui a surpris et choqué la plupart des propriétaires spoliés dans la déconfiture de la filiale du groupe Lagrange-Vacantel. Sur les quelque 64 millions d'euros de passif déclarés par les créanciers, le Tribunal n'en a retenu que 5. Dans cette affaire, le Tribunal de commerce de Tarbes semble avoir suivi le mandataire judiciaire qui prônait la conciliation, Résitel, selon lui, ayant la volonté d'apurer son passif, à condition que ce dernier soit limité. De nombreux propriétaires sont bien décidés à ne pas en rester là et à faire reconnaître leurs créances auprès de la Cour d'appel.

Aujourd'hui, la capacité de Résitel à tenir ses nouveaux engagements est en effet quasiment nulle. Elle n'a apporté aucune garantie sur l'état de ses finances. Ses comptes restent opaques, ses filiales françaises sont toutes déficitaires, les propriétaires ont déjà enregistrés des retards dans les loyers de novembre, des impayés sont apparus en période de sauvegarde à

Luchon et Saint-Cyprien, le bilan présenté par la société est faux et déficitaire, quant à son garant il est déjà défaillant. Une triste et préoccupante constatation ! A l'image de l'état de santé du groupe Lagrange dans son ensemble (voir ci-dessous le point fin 2012 selon Info Greffe). Et depuis, la situation s'est encore énormément dégradée.



- Résitel en sauvegarde avec un déficit au 31/10/2012 de -1.697.000€
- Soderev : en sauvegarde avec déficit au 31/10/2012 de - 4.194.200 €
- Vacantel : comptes au 31/10/2012 négatifs de - 603.500€
- SMAS Tourisme : comptes au 31/10/2012 négatifs de -1.015.400€
- Vacantour : comptes 2011 négatifs & comptes au 31/10/2012 déposés mais pas encore "en ligne"
Le 21/08/2013 : Administrateur partant Line Gatard & nomination de Patrick Meunier
- Vacantour Immobilier : comptes 2012 négatifs de -229.400€

- Lagrange France : comptes 2011 négatifs & comptes au 31/10/2012 NON déposés. Avec un changement de président le 24/06/2013 suite au départ de Mme Line Gatard.
- Lagrange Patrimoine Conseil : comptes au 31/10/2012 négatifs de - 311.454€

TOURISMA VERT. Cette société gérait environ 400 chalets dans des résidences de Corrèze, Lot, Tarn-et-Garonne ainsi que sur l'Ile-d'Oléron. Il faut savoir que certains propriétaires n'ont jamais touché de loyers. Avec plus de cinq millions d'euros de créance déclarée, la liquidation judiciaire a été prononcée en octobre 2013. Aujourd'hui une nouvelle société, Terre de France, s'est positionnée pour reprendre une partie de la société. Sauf les baux**. « Un vrai tour de passe-passe,** explique Denis DELHOMMAIS, propriétaire d'un chalet aux Hameaux de Beynat. **Car maintenant, Terre de France fait pression sur nous pour signer des baux avec eux, à leurs conditions. On se moque de nous ! Il faut mettre hors d'état de nuire tous ces voyous. De notre côté, nous essayons de mettre en place une société d'autogestion. »**

Développement du site internet de la Fédération

Un site internet développé par nos propres moyens (www.fnaprt.com) a vu le jour en 2013. Pour le professionnaliser et le rendre plus opérationnel, il a été décidé de faire appel à un opérateur professionnel. Cela coûtera 1 500 € la première année puis ensuite 450 € par an avec deux trois mise à jour par mois. La maîtrise éditoriale de ce site restera bien sûr entre les mains de la FNAPRT via l'un de ses vice-présidents, Patrick TURPIN.

Livre Noir et Blanc

En fonction des informations remontées par les différentes associations membres de la Fédération, un livre Noir et Blanc va être créé puis publié sur notre site internet.

Autogestion : Le bel exemple du Village de Vignec

Victimes de Résitel, les propriétaires du Village de Vignec, résidence située près de Saint-Lary dans les Hautes-Pyrénées, ont réussi à se débarrasser du joug de la filiale du groupe Lagrange et ont créé une petite PME pour sauver et gérer leur bien. **« Nous nous sommes lancés en février 2013,** explique Thien An Hoang, présidente et cheville ouvrière de l'association à l'origine

du projet. **« 70% des propriétaires ont adhéré à cette proposition. Sur les 78 appartements de la résidence, 60 sont concernés. Chaque bailleur est actionnaire de la nouvelle société d'exploitation, une société par action simplifiée. »**
Pour lancer l'opération, chaque propriétaire s'est privé de cinq ou six mois de loyer, a investi à peine plus de 200 € et a mis la main à la pâte. **« Au départ nous avons tous beaucoup travaillé en fonction de nos compétences personnelles. Il a fallu remettre en état les parties communes délaissées par Résitel, rénover certains appartements, changer des moquettes, installer la wifi. Nous avons également révoqué notre syndic. Un peu un parcours du combattant. Mais au travers de ces travaux nous avons tous pris conscience que l'on disposait d'un véritable bien que nous devions entretenir et faire fructifier. Loin de la logique économique des gros. Nous souhaitons simplement gérer notre résidence en « bon père de famille»**
Pour sa première saison estivale, le Village de Vignec s'est fort bien tiré d'affaires. A Noël, il était plein à 85% et à 100% au premier de l'an.
« Pour notre première année d'activité nous allons réaliser un chiffre d'affaires de l'ordre de 400 000 €, ajoute Thien An. **Nous avons embauché deux salariés à plein temps, un saisonnier et une demi-douzaine d'extras. Pour commercialiser notre produit nous utilisons les circuits classiques : Tour operators, office de tourisme, site internet, comités d'entreprises, salons… Et lorsque l'on voit que la résidence est pleine avec des vacanciers contents, vous ne pouvez pas savoir comme nous sommes heureux ! »**

Gestion d'une fin et d'un renouvellement de bail

Une commission a été crée pour confectionner un document qui sera une sorte de mode d'emploi pour sortir d'un bail commercial et, si besoin, le reconduire. Avec, également des propositions au législateur.
Un premier canevas a été établi par Georges Rudyk, président de Port Marine à Sainte-Maxime :

1./ Les obligations fiscales : elles sont de trois ordres
- 1.1. La durée de l'engagement lié au dispositif de défiscalisation dont a bénéficié l'acquéreur.
1.2. La durée nécessaire à l'amortissement complet de l'exonération de la TVA obtenue lors de l'acquisition du logement (20 ans depuis la date d'obtention du permis de construire. En cas de rupture de bail, remboursement au prorata temporis.)

1.3. L'obligation de ne plus générer, par ce bien, de déficit dans ses revenus fonciers. 70% de lots en RT à respecter

2./ Les obligations liées au contrat de location lui-même
2.1. La nature de l'engagement et sa durée.
2.2 Les obligations qui en découlent pour les parties
2.3. Les conséquences éventuelles sur la poursuite d'une exploitation en résidences de Tourisme, pour d'autres appartements du même site.

3. Les obligations liées à la copropriété dans laquelle se situe le bien

4. Les facteurs particuliers liés à :
4.1. Une situation particulière de l'exploitant
4.2. Une situation particulière liée au propriétaire du bien
4.3. Un classement particulier au droit du sol, au PLU de la commune.

5. La formalisation du congé

6. Si nécessaire, l'action en justice
6.1. L'articulation juridique d'une fin de bail
6.2. La négociation

7. Petit résumé des diverses expériences
7.1 La mise en place d'un système dont le dispositif de sortie a été dévoyé par les exploitants
7.2. Une bienveillance des pouvoirs publics découlant d'une méconnaissance des problèmes engendrés par les divers dispositifs qui se sont succédé.
7.3 L'absence de connaissance des antériorités et la vicissitude du monde politique face à une situation.

8. Modifications réglementaires à proposer au législateur.
8.1 Le bail commercial n'est pas adapté aux résidences de Tourisme
8.2 Obligation faite au gestionnaire de présenter, par résidence, une comptabilité validée par un commissaire aux comptes, avec sanctions en cas de non-présentation.

Renouvellement du bureau

L'AG a pris note de la démission du comité directeur de la Fédération, pour raisons professionnelles, de François MIUS (ACCB La Rosière). Deux

nouveaux membres ont été élus à l'unanimité : Luc STEELANDT (Les Bastides de Lascaux) et Denis DELHOMMAIS (Les Hameaux-Beynat).

La composition du Bureau : président : Georges GUERIN, vice-présidents : Patrick TURPIN et Jean-Claude VIRFEU ; secrétaire générale : Thien An HOANG ; secrétaire-adjointe : Joëlle BLAINVILLE ; trésorier : Jean-Pierre COLLET ; Membres : Guy BERNARD, Michel COULON, Denis DELHOMMAIS, Jean-François DESCHAMPS, Michel FARGIER, Christine LORENZINI, Luc STEELANDT

A 16 h 30, le président Georges GUERIN clôturait l'assemblée générale.